

**Gepflegtes Haus mit viel Platz für die ganze Familie!  
Luftwärmepumpe! PV-Vorbereitung!**



Außenansicht

**Objektnummer: 3610\_7990**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7011 Siegendorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 81,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Kaufpreis:</b>	670.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

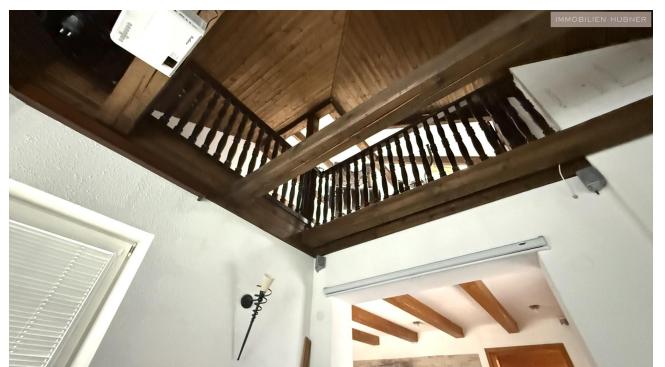
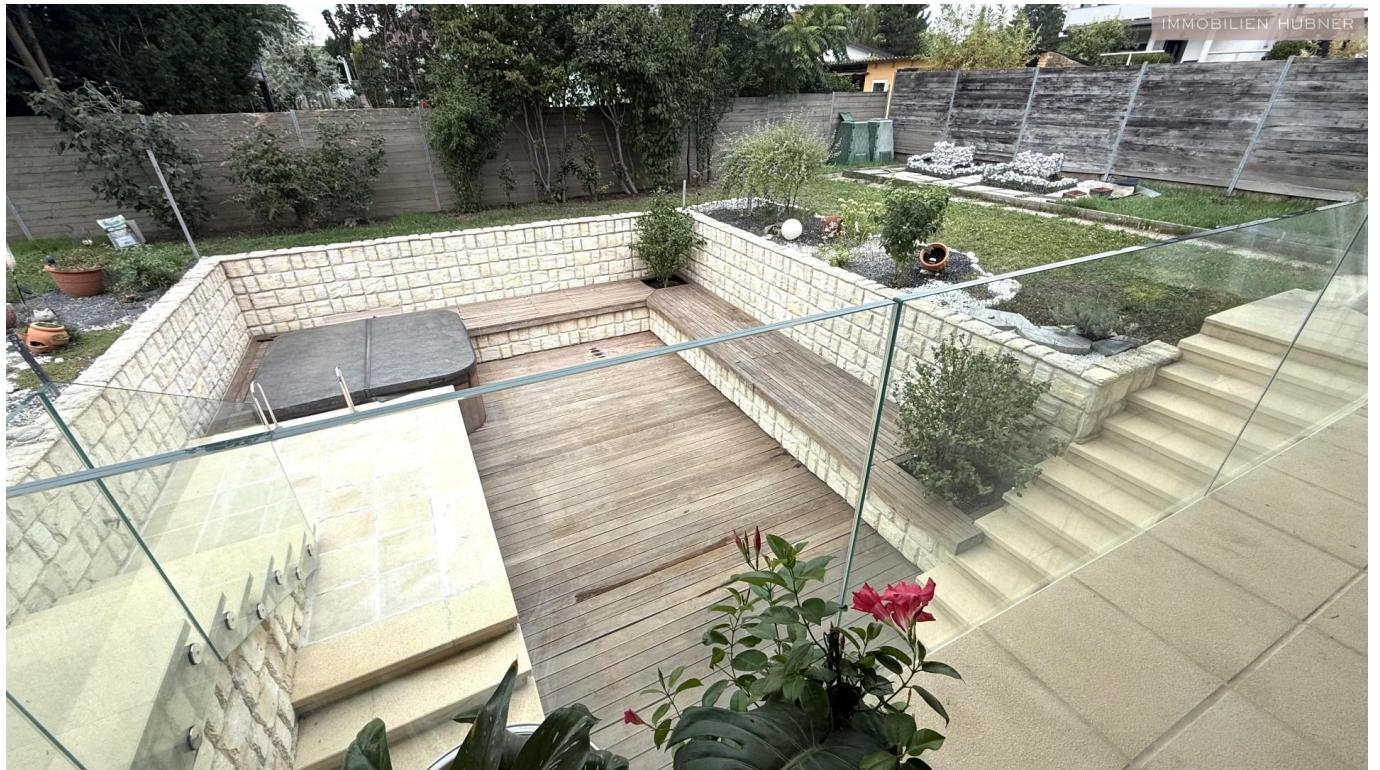
## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Fried**

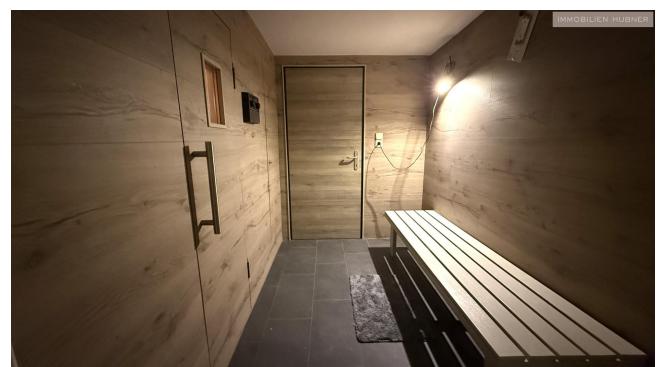
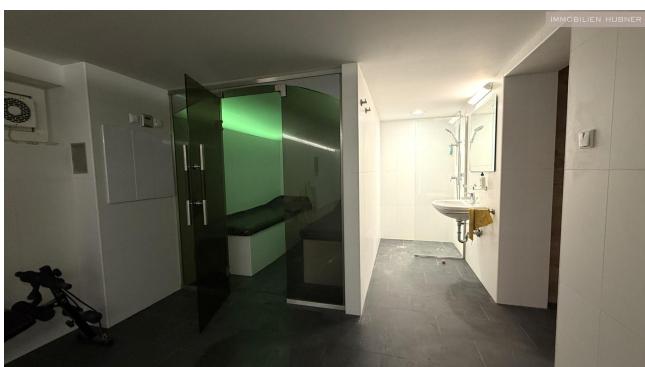
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien





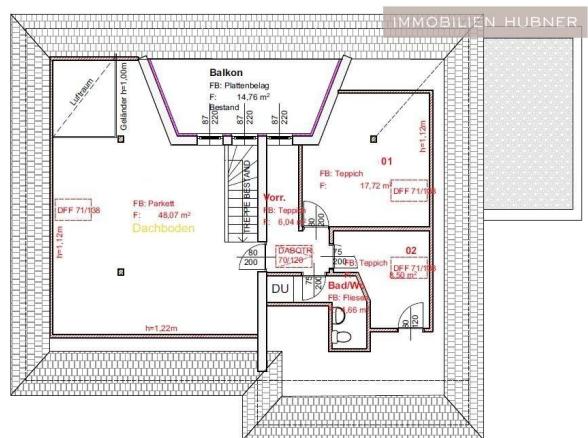
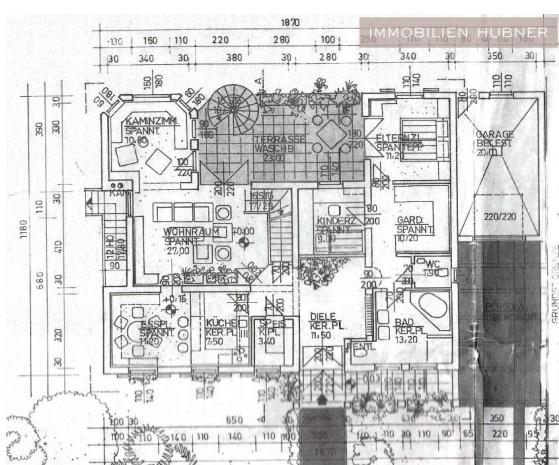


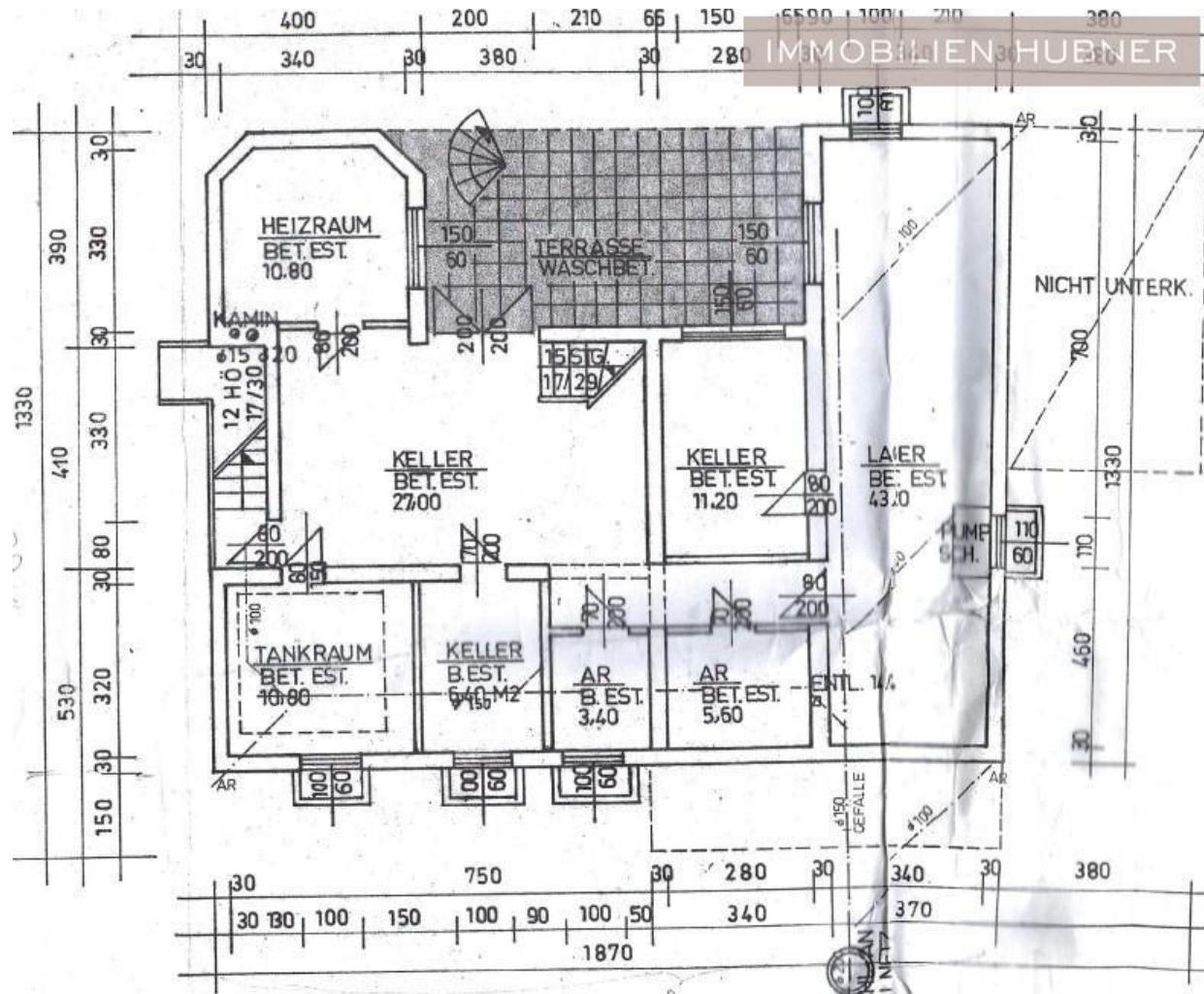












IMMOBILIEN HUBNER



IMMY 2020 GOLD  
Makler



**IMMY 2021 SILBER**  
Makler  
Hausverwaltung GmbH



IMMY 2022 SILBER  
Makler

IMMOBILIEN HUBNER



**IMMY 2020 GOLD**  
**Makler**



**IMMY 2021 SILBER**  
Makler  
Weltweiter Immobilien-Service



IMMY 2022 SILBE  
Makler

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses 1980 in Stahlbaubauweise errichtete, hochwertig und liebevoll ausgestattete, gut in Schuss gehaltene Haus in Siegendorf.

Es besticht durch seine großzügige Raumaufteilung. Im Garten und auf den Terrassen mit optimaler Privatsphäre sind Wohlfühlen, Erholen und Entspannen angesagt.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, umgeben von viel Grün und dennoch verkehrsgünstig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind innerhalb kurzer Distanz fußläufig erreichbar. Sie sind bestens an die Infrastruktur angebunden und können gleichzeitig die Ruhe genießen.

Das Grundstück erstreckt sich über 714m<sup>2</sup> und teilt sich auf in

- Garten
- Haus
- Balkon (am Haus)
- Terrasse (im Garten)
- Einfahrt (mit verlegten Steinplatten)
- Garage (mit elektr. Tor)

KFZ- Abstellplätze: 1 Garagenplatz 1, 1 Carport , 4 Stellplätze in der Einfahrt

## RAUMAUFTeilung Erdgeschoss

- Windfang
- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Küche mit Essbereich
- Kaminzimmer
- Schlafzimmer
- Schrankraum
- Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- Gäste WC
- Abstellraum mit Zählerkasten
- Terrasse mit Glasgeländer
- Stiegenaufgang zum Obergeschoß
- Stiegenabgang zum Keller

## RAUMAUFTeilung Obergeschoss

- Galeriezimmer
- Zimmer
- Zimmer

- Badezimmer mit Dusche und WC
- Balkon

#### RAUMAUFTeilung KELLER (Zugang vom Haus UND vom Garten)

- Heizraum
- Werkstatt
- Abstellraum
- Sauna
- WC
- Dampfbad mit Dusche
- Yoga-/ Sportzimmer

#### BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- 4 WC, 2 Bäder
- Wellnessbereich mit Dusche – Sauna, Dampfbad (mit Mosaik-Liegen beheizbar, Lichtwechsler
- Luxus Outdoor Whirlpool – Dimension One SPA – NP: 2012 - > 20.000 € nach Verhandlung  
– Normalpreis ca.35 tsd.
- BJ 1980
- umfassende Sanierungen
- 2023 elektrisch generalsaniert (Prüfbericht vorhanden)
- Hauptsicherungskasten, sowie ein separater Sicherungskasten pro Stockwerk
- Küche – neue NEFF Induktionsplatte 2022 (4 Zonen, 1 davon erweiterbar, 80 cm), NEFF Backofen mit Pyrolysefunktion/Wlan Funktion, Dampfgarer Miele
- Ende 2024 – Einbau einer Bosch Wärmepumpe
- 2024 INSTALLATION BOSCH Wärmepumpe
- Ausdehnungsgefäß getauscht
- 2024 Hebeanlage erneuert
- Wechselrichter (Fronius ohne Speicher vorinstalliert, Umschaltautomatik 2024 angeschlossen) für PV-Anlage (lediglich PV-Paneele nicht vorhanden)
- Pflasterung linke Hausseite 80m<sup>2</sup>
- 2023 – inkl. Sickergruppe, Umrandung, 4 Fundamenten
- sehr guter, gepflegter Zustand
- das Paradies für Ihre Familie
- optimale Büro/Praxis-Wohn-Kombination
- Gegensprechanlage mit Glocke mit Kamera für Foto und Video
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- teilweise außenliegende Rollläden an den Fenstern
- Jablotron Alarmanlage (2017 installiert)
- magnetische Entkalkungsanlage
- Terrasse

- wunderschöner Garten
- BRIX-Zaun
- elektr. Gartentor
- wunderbare Ruhelage
- idyllische Umgebung
- Garage
- viel Stauraum
- Supermärkte fußläufig erreichbar

#### WARUM SIEGENDORF???

- Wohnen, wo andere Urlaub machen :)
- Lage: 7-10 km von Eisenstadt entfernt
- Bushaltestelle nach Eisenstadt 300m entfernt
- nächster Bhf. (Wulkaprodersdorf)
- Nahversorger: Billa , Hofer, Eurospar ca. 1,7 km,
- Post/Gemeinde/Bank 2 Fahrminuten mit Auto.
- in 5 min direkt in der Natur
- Neusiedler See 12 min entfernt (Rust)
- Fahrzeit nach Wien 40-50 min
- Radwege & Wanderwege
- optimale Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

#### WIR SIND IHR MAKLER!

Frau Kerstin Fried  
Mobil: +43 664 88 730 881  
Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

Herr Robert Fried  
Mobil: +43 664 88 296 010  
Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heizwärmef 81.1  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz C  
wärmebedarf:  
f:  
Faktor Gesa 0.92  
mtenergieeffizienz:

Klasse      B  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: